

小値賀町における古民家再生事業

はじめに

長崎県では、いわゆる“平成の大合併”と称される政府主導による市町村合併が2004年3月の対馬市と壱岐市の誕生を皮切りに進行し、2010年3月の北松浦郡江迎町と同鹿町町の佐世保市への編入まで続いた。その結果、県内の自治体数は79から21へと73.4%も減り、全国で最も自治体合併が進んだ県となっている。

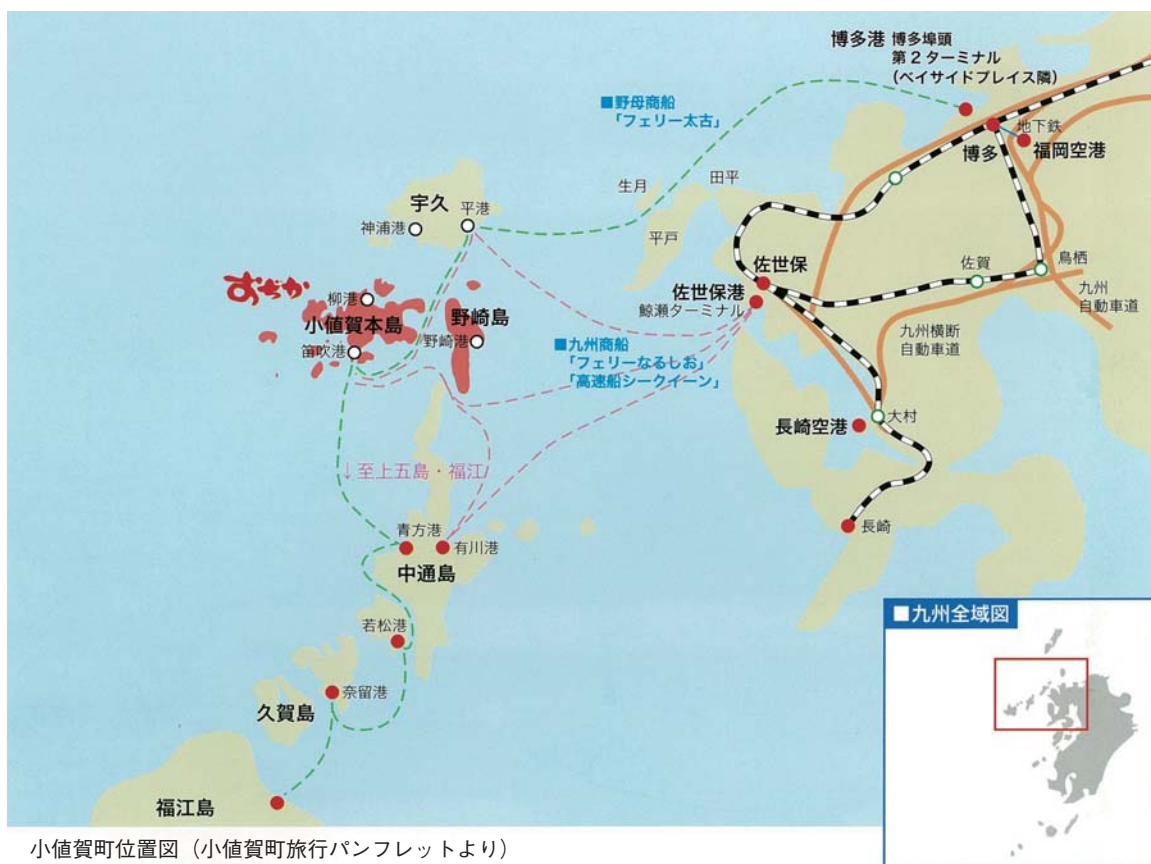
このような状況のもと、外海に面した複数の島々で構成されている自治体「北松浦郡小値賀町」は、近隣自治体との合併を選択せず、自らの手で地域の特徴を活かし工夫を凝らした独自のまちづくりを推進することで町の自立を目指しており、特に、観光によるまちづくりは対外的にも一定の評価を得ている。そこで今回は、小値賀町の観光振興策のなかでも外海離島では他に例がない古民家の再生事業にスポットを当ててみた。

I. 小値賀町の概況

小値賀町は、五島列島の北端部、佐世保市から航路距離で90kmの位置にあり、総面積は25.46km²である。小値賀島と、その周囲に点在する17の島々から構成（うち、有人島は6島）されており、全域が西海国立公園に指定されている。気候は対馬海流の影響を受け、寒暖の差は小さい。しかし“島”という地理的性格上、風が本土に比べると強く、特に冬季は北西からの季節風が強く吹きつける。

町の歴史をみると、藩政時代には平戸藩の松浦家所領（参考までに、小値賀島のすぐ北に位置する佐世保市の宇久町は五島の福江藩と富江藩による分割統治である）であったが、廃藩置県後、三つの村に分割された。続いて1926年にその三村が合併して小値賀村となり、1940年には町制を施行、2009年に町制施行70周年を迎えるに至った。

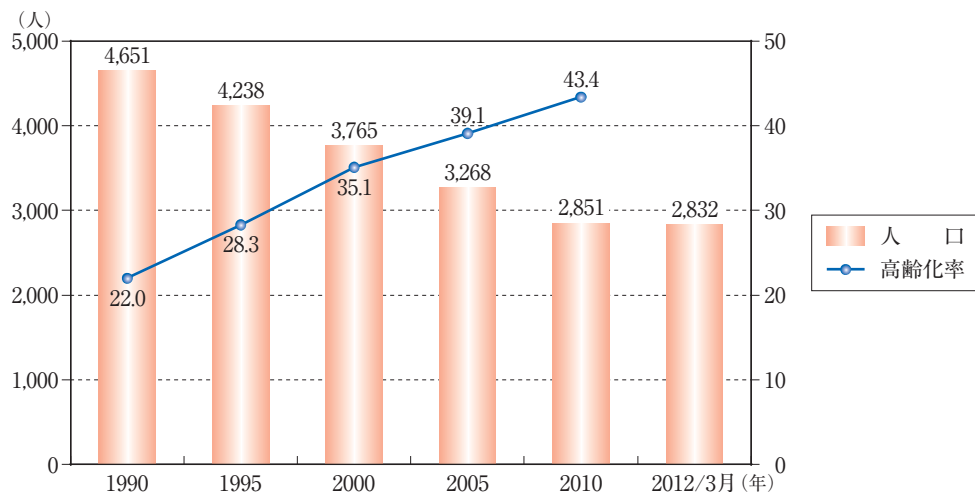
町へのアクセスは、佐世保港との間にカーフェリーと高速船、博多港との間にカーフェリーが就航している。かつては長崎空港と福岡空港へ小値賀空港より航空路線があったが、利用者の低迷により2006年3月をもって全路線が廃止され、以降、2012年現在まで空港は閉鎖されたままとなっている。



小値賀町位置図（小値賀町旅行パンフレットより）

また、1960年には1万人を超えていた町の人口は、2012年3月現在2,832人となっている。ここ20年の動きを国勢調査結果でも見て、1990年の4,651人から2010年は2,851人と約4割も減少し、65歳以上が占める割合（高齢化率）は、1990年の22.0%から2010年には約2倍の43.4%まで跳ね上がっており、小値賀町は長崎県内で最も人口が少なく、かつ高齢化率No.1の自治体となっている。

図表1 小値賀町の人口と高齢化率



2012年3月は住民基本台帳、その他は国勢調査を基に当研究所にて作成

Ⅱ．古民家再生事業

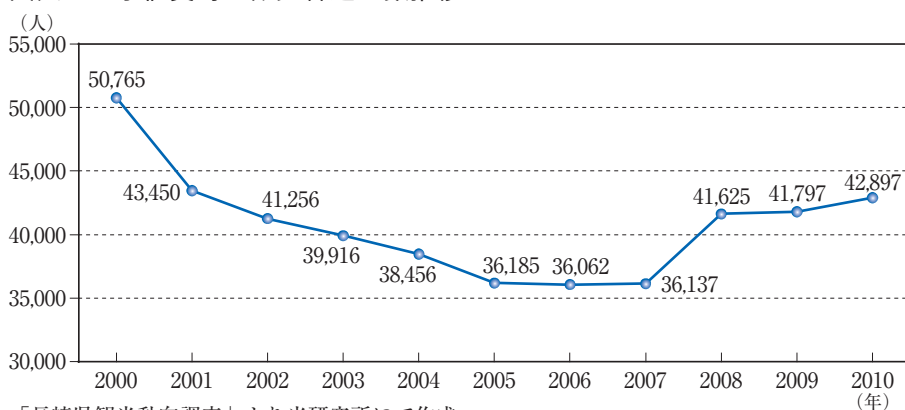
現在、小値賀町では町の活性化のためにさまざまな取り組みが行われているが、近年、特に観光をまちづくりの中心産業とみなし、島ぐるみで観光事業へ取り組む姿勢が注目を浴びている。なかでも、他の離島ではみられない独特の取り組みが、町に残る古民家を観光産業のツールとして蘇らせて利活用する「古民家再生事業」である。

1．事業のはじまり

古民家再生事業が小値賀町で取り組まれるようになった背景として、2つのことが挙げられる。まず、町内の野崎島にある教会建築の第一人者・鉄川与助が設計・施工した初の煉瓦造り教会「旧野首教会」が、2007年に世界遺産候補の構成遺産の1つに選出されたことで、地元に残る古民家などの地域資源を後世に残し、活用していこうという気運が町民のなかに高まっていたこと。それに加え、翌2008年、京都で古い町家を宿泊施設として再生させた実績のある東洋文化研究家のアレックス・カー氏が来町した際に、町が地域資源を残して活用する手法を相談し、町内に現存する江戸末期や明治期の古民家に案内したところ、交流人口拡大のための「宿泊施設として」また「地元の食材を使用したワンランク上の食事を提供できる場所として」など、プロ（＝感受性豊かな人）の目線で古民家の利活用を提言されたことも町の関係者の意を強くすることとなった。

もう1つは、同時期に小値賀を活性化しようというIターン者が集まってきていたことである。彼らは、観光コーディネート組織「特定非営利活動（NPO）法人おぢかアイランドツーリズム協会」を2007年に設立し、民泊などに代表される町の新しい観光の形を作り上げていった。減り続けていた観光客も、彼らの活動が本格的に始まった2008年から持ち直してきており（図表2）、町役場によると、2012年3月現在、町へのIターン者はここ10年間で100名を超えるとのことであった。

図表2 小値賀町の観光客延べ数推移



「長崎県観光動向調査」より当研究所にて作成

このように、小値賀町における古民家再生事業は、地元における「地域の代表的な資源（古民家）を活用したい」「観光による活性化をやっていきたい」という強い思いに、Iターン者の観光振興への熱意が加わったことに起因している。

2. 事業資金の調達

アレックス・カー氏より古民家の活用方法を「宿泊施設」「レストラン」とアドバイスしてもらったものの、市町村合併を行わず単独自治路線を選択した小値賀町の財政事情は厳しく、朽ちている古民家を蘇らせるための資金をどう調達するのかが問題となった。

そこで、新たな小値賀のまちづくりの中心となる当事業について、行政だけではなく民間を交えて議論を積み重ねていった結果、「物見遊山ではなく、交流・島暮らし体験の中心となるハード作り」として国（農林水産省や国土交通省）に補助金を申請し、総事業費約1億4千万円のうち5千2百万円強を確保、残りを町の起債などで補うこととなった。

3. 法的問題の解決

朽ちている古民家を蘇らせて宿泊施設やレストランに転用するには、旅館業法や消防法など法律上のルールのなかで最適な運用を行わなければならない。当事業は全てが初めての試みであり、その手法について町は長崎県に助言や指導を仰いで1つ1つ解決していった。

そうしてアレックス・カー氏プロデュースのもと、宿泊施設4軒、レストラン1軒の再生古民家施設群が2010年9月にオープンした。



小値賀町にオープンした再生古民家施設群（HP「小値賀を暮らす大人の旅」より）



古民家レストラン「藤松」内にある
アレックス・カー氏自筆の書



再生古民家の1つ「日月庵」

4. 再生された古民家について

古民家の再生には、リノベーション（建物の持つ元々の性能に現代の最新機能など新たな付加価値を付け、性能や価値を高めて再生させる）方式が採用され、構造や梁など建物本来の良さを活かしつつ、快適に使用できるよう工夫されており、カー氏の経験が惜しみなく投入されている。古いなかにも近代的な装いをまとうて再生された古民家は、離島の宿泊施設やレストランとしては高級指向となっており、その宿泊料金は冬季料金で素泊まり1人当たり12,800～13,800円、また、レストランはディナーコースで7,000円超の料金設定となっている（利用人数や連泊の有無、また季節により料金の変動あり）。

また、各古民家はリノベーションの際、その個性に合わせてしっかりと造り込まれており、台風などによる大きな被害が出ない限りは、一般の旅館やホテルなどのように定期的にリニューアルを行う必要もなく、今後のメンテナンス費用が最低限に抑えられているのも特徴的である。

5. 運営形態

古民家の運営は、「第7回オーライニッポン大賞」（農林水産省主催）のグランプリや「第4回JTB交流文化賞」の最優秀賞などを受賞し、対外的にもその取組みが評価されているNPO法人おちかアイランドツーリズム協会から2009年に分離して設立された『(株)小値賀観光まちづくり公社（代表取締役社長 小辻隆治郎）』が行っている。この会社は第3種旅行業の資格を有しており、その業務は、古民家の運営の他に小値賀町観光全般の営業や広報、島内物産の流通・販売など多岐にわたっている。

古民家の建物自体は、所有者が町に寄付する形をとっており、現在は全て町所有となっている。その古民家運営の指定管理者が(株)小値賀観光まちづくり公社であり、公設民営の形が採用されている。現在、各古民家の元の持主は島に居住してはいないが、寄付へのお礼の意味もあり、彼らが帰省する際にはこのリノベーションされた元自宅に優先的に無料宿泊できるようにしている。この仕組みが元の持主に大変好評であり、皆がウィンウィンの関係を構築することに成功している。



リノベーションされた古民家内部（「日月庵」）

この(株)小値賀観光まちづくり公社は、NPO時代から実績を積み重ねてきた民泊事業を古民家ステイにまで広げたことが認められ、古民家事業で初めての受賞となる毎日新聞社主催「第9回グリーンツーリズム大賞」の大賞を2012年2月に受賞している。同社の小辻社長によると「受賞の際、農林水産省から古民家ステイを今後も支援していくとの話もあった」とのことであった。

また、小値賀町では、観光客の受入窓口をおちかアイランドツーリズム（「NPO法人おちかアイランドツーリズム協会」と「(株)小値賀観光まちづくり公社」の総称）に一本化しており、観光客の要望毎に滞在スケジュールパターンを提案したり、島内で発生した観光関連費用をこのおちかアイランドツーリズムで一括支払いできるようにしたりするワンストップシステムを構築している。このような観光客の受入体制も古民家再生事業とともに全国から注目されており、各地からの視察が絶えない。

古民家再生事業が先進的な取組みとして、また、観光客の受入システムが他の地域ではなかなか成し得なかった成功事例として小値賀町は観光庁からも注目されており、2012年2月に行われた観光庁の委託事業「島暮らし交流ツアー」にも参加した。その事業では、他の参加地域が集客に苦戦するなか、小値賀のツアーは1週間で完売し、モニターツアーでよくある参加者の直前キャンセル（こうしたツアーは格安のためキャンセルしやすい）も全くなかったとのことである。

6. 事業の効果

小値賀町への集客は、これまでソフト面（町民との交流、自然体験など）が中心となっていたが、古民家再生事業を始めたことによりハード面が整い、ターゲットと考えていた客層、つまり小値賀に今まで来たことがなかった人が来町し始めたことに関係者は大きな手応えを感じている。例えば、従来なら「野崎島の旧野首教会に行ってみたいが、泊まってまでは・・・」と諦めるケースが多かったようだが、最近では昼間に野崎島に行き、夜は古民家で食事して古民家に泊まる、という行程で来町する観光客が多く見受けられるようになった。この現象は、改めて宿泊施設が観光の重要な要素の1つであるということを示しており、離島で築何百年という本物の古民家に1棟貸しで泊まれるということが観光客に受け入れられた形となった。

このような珍しい取組みは、マスコミの格好の取材対象となり、(株)マガジンハウスの「BRUTUS」や(株)世界文化社の「家庭画報」など全国誌に採り上げられることが多くなっている。その結果、取材はTVやラジオなどにも広がり、集客に大きく貢献している。

(株)小値賀観光まちづくり公社の高砂専務は、「古民家事業は予想以上にいい方向に向かっており、手応えを感じている。今後は個人客だけでなく、団体客＝修学旅行などで子供達が地元の文化に触れるために古民家を活用することもできる」と述べている。また、数は少ないが早くもリピーターが現れているとのことであり、東京から古民家を利用するために3回来島した人もいるとのことであった。

小値賀町において古民家再生事業に最も期待されていることは、当事業が今後のまちづくりの要となることにある。島は米の収穫ができるほど農水産物資源に恵まれており、古民家レストランで地元の食材を観光客に提供するにあたっては、基幹産業である農業・漁業がその大きな役割を占めている。古民家再生事業（＝観光産業）が成功することで、その効果が農漁業といった1次産業に波及し、島全体を活性化させることにつながるのである。

7. 利用状況

小値賀町への観光客は、首都圏からが全体の4割、関西・中部地方から3割、福岡県を中心とした九州が3割となっており、九州以外が7割を占める。そのなかで当初、古民家の利用は年配

客が予想されていたが、その利用は意外にも殆どなく30、40代の女性を中心であり、しかも都市部からの人が多い。なかでも1人旅や2人旅が女性客の半数近くを占めており、3人以上の利用は少ない。都市部の女性は大変忙しく、なかなか同時期に休みが取れないことが影響しているようだ。

都会の人にとって小値賀町は観光地としてではなく、島全体が昭和30、40年代のテーマパークのような場所として映るという、まさにディズニーランドに行くような感覚である。そのような場所に真っ白なリゾートホテルがあっても興ざめであり、地元の民家と変わらない古民家に宿泊することで、町の一部に溶け込みながら自分のプライベート空間が確保できるというシチュエーションがこのような女性達のニーズにマッチした形となっている。築百年以上の古民家を1棟貸しの宿泊施設にして、しかもそれが島のなかに点在しているという、いわばアミューズメントパークのなかに暮らすような旅を小値賀町では可能としている。加えて、現代ではこのような女性達の口コミサイトが、集客に貢献することも期待される。

古民家（宿泊施設とレストラン）の利用者数はオープン1年半となる2012年3月現在で約2,300人、宿泊客はそのうち約1,600人である。稼働率はオフシーズン（12～2月）が20%、ハイシーズン（ゴールデンウィークや夏休み）は60%超、その他の月が40%であり、オフシーズン以外の月の稼働率60%を目指している。カー氏も最初の1、2年は非常に厳しいものと見込み、また(株)小値賀観光まちづくり公社の計画でも稼働率はせいぜい17、8%程度で最初の3、4年は大変苦労するものと想定していたが、いざ事業が始まってみると前述のような結果となったため、カー氏をはじめ、まちづくり公社では当事業が軌道に乗りつつあることを確信し始めている。

一方、古民家宿泊を利用する客は旅行エージェントを通してではなく、ほぼ100%が直申込みである。古民家には1軒1軒個性があり、ツアー客にはあまりそぐわない、という一面もある。

Ⅲ. 地元への貢献

1. 雇用面

おちかアイランドツーリズム全体では現状20人が常勤として働いているほか、非常勤として、レストランと宿泊施設の古民家清掃に20人、民泊に50人、自然体験活動に10人が登録しており、計100人の町民が島の観光事業に携わっていることになる。

(株)小値賀観光まちづくり公社の小辻社長は、「NPOと株式会社の両組織とも町の補助金なしに運営されてはいるが、その雇用には一部に国の緊急雇用対策費を活用していることもあり、まずは会社の完全自立、すなわち自らの収益で雇用を確保し、常勤者が50人になって初めて、小値賀町の中心産業として成功したといえるだろう」と語っている。

2. 収入面

おちかアイランドツーリズムの年商は約1億3千万円。うち、古民家運営部門の売上は2千万円である。古民家や民泊などの体験型観光は、地元の住民で運営し、食材なども地元から調達するので、外部から地元にお金が落ちる割合が非常に高く、同グループで関連するお金の流れを追跡調査したところ、約8割は島にお金が残る形になっていたとのことである。

Ⅳ. 今後の課題

1. 稼働率アップ

古民家のハイシーズン稼働率は60%と好調だが、年間を通してみるとまだまだの感がある。当初は、オープンが2010年9月だったこともあり、すぐに冬場のオフシーズンを迎え広告宣伝も上手くできずに集客に苦戦したが、2011年のハイシーズンを超えた辺りからからまずまずの売上を計上できるようになった。ちなみに2012年3月時点で、今年のゴールデンウィークは既に満室である。

(株)小値賀観光まちづくり公社では、ハイシーズンの稼働率を70%まで引き上げ、通年では稼働率50%を目指している。

2. レストラン経営

小値賀における古民家の再生は、宿泊施設とレストランとに分けられるが、レストラン部門において人材不足と集客不足という課題が発生している。古民家レストラン「藤松」では1人のシェフが常時その腕をふるっているものの、繁忙時に必要な助手になる人材が2012年3月現在見つかっておらず、またその経営は今のところ赤字である。古民家の運営にとっては、レストランの



古民家レストラン「藤松」

売上を増やして安定させることが課題であるが、地元には他の食堂もあるためその兼ね合いが難しく、当面は宿泊部門が今以上の収益を上げることににより、レストランを支えていくことになる。

その他、レストランの高級路線を弱めて素朴な地元食の提供を中心とすることも考えられるが、そうすると今度は地元食堂と完全に競合することになる。これでは地元客を奪い合うだけとなるため、その解決策としては、小値賀町への観光客を今以上に増やすことが求められる。

3. 地元の理解

現在、小値賀町では町ぐるみ・島ぐるみで観光産業に取り組んでいるが、古民家再生事業について当初は「古民家を活用するなんて、何故あんな朽ちているものを?」「古民家を改修して、どうして人が来ることになるのか?」など半信半疑の町民が多く、今でもまだ抵抗感が残っている町民がいることも事実である。

彼らを納得させるためには、古民家再生事業が雇用を生んでいる、地元へその利益を還元しているなど、その成果を町民に示すことが肝要となる。農家や漁師の後継者が減少するなか、これからも小値賀町が自立し続けるにはどうすればよいのかということが重要であり、古民家再生事業は是が非でも成功させなければならない。当事業を通じて交流人口を増やすことにより、なかには小値賀町を気に入り定住する人が出てくる可能性も期待できる。

4. 近隣地域との連携

(株)小値賀観光まちづくり公社では、博多港からのフェリー航路を有する野母商船とタイアップした着地型旅行商品や大手旅行会社の団体客用ツアー商品を関東など都市部を中心に販売するなど、小値賀町への集客のための営業活動を行っているが、近隣の新上五島町や佐世保市宇久町、平戸市などと協力した活動はまだ行っていない。今後は、そのような近隣地域と連携した旅行プランの作成や広告宣伝活動などを行うことも考えられる。

5. 事業のこれから

古民家再生事業は、2012年3月現在宿泊施設が5軒、レストラン1軒で、同年6月に宿泊施設が新たに2軒加わり計8軒となる。この時点で古民家のリノベーションを一旦停止し、その稼働率がオンシーズン（3～11月）で予約が取りづらいと言われている平均60%くらいにまで高まった時点で次の展開を考えていこうと、(株)小値賀観光まちづくり公社では行政と話し合っている。

また、おちかアイランドツーリズムでは、物産加工販売で2.5億円、古民家運営事業で1億円、自然体験で1億円、民泊で0.5億円の計5億円を今後の売上げ目標として掲げており、古民家事業を現在の5倍の売上げとすべく奮闘している。



2012年6月に新たにオープンする2軒の古民家

おわりに

小値賀町での取組みは、離島でしかも市町村合併を選択しなかったというやむを得ない事情があるため懸命に取り組んだ結果ともいえるが、古民家という地域に残る資源の活用と、その運営を行うおちかアイランドツーリズムという組織の充実振りは特筆に値する。

このような活動に刺激されたのか、国も2012年4月に地域活性化を支援しようと、昔のたたずまいを残す町家などでの旅館営業を行いやすくするため、旅館業では宿泊施設内に宿泊者の出入りが直接確認できる受付を置くことが義務付けられているものを、伝統的かつ貴重な建物を大幅に改築しなくてもすむよう、受付を敷地外に置くことも可とする規制緩和に踏み切った。これには「重要伝統的建造物群保存地区」にある建物も対象となることから、長崎県内では長崎市の東山手と南山手、雲仙市の^{こうじろくうじ}神代小路、平戸市の^{こうのうら}大島村神浦の4地区が当てはまる。この規制緩和を利用して、他にも様々なクリアすべき課題があるにせよ、これら県内4地区における古い洋館群や古民家を単なる見学施設としてではなく、観光客が地域の暮らしを体感できる宿泊施設などへの転用が可能かどうかの検討を今後行うことも一考に値しよう。既に長崎県には小値賀町における実績があるのだから。

(杉本 士郎)